

■ Les dispositions Robien en faveur du logement locatif appliquées à l'ancien, aux locations déléguées et aux SCPI

COMMUNIQUE DE PRESSE, Paris, le 7 mai 2003
Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports, du Tourisme et de la Mer

ANNEXES 2: Exemples de simulation d'investissements locatifs dans l'ancien

Exemple 1 : Acquisition d'un deux-pièces vétuste en région parisienne avec travaux de réhabilitation

Vous achetez un deux-pièces de 25 m², en très mauvais état, en région parisienne, d'une valeur de 60 000 € (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 20 000 €.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 25 m² x 18 € par mois, soit 450 € (2 950 F).

Vous pouvez déduire 6 400 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 52 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	4 400 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 264 € (4 400 x 6 %)
Amortissement	- 6 400 € (80 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 3 700 € (hypothèse)
Autres charges	- 220 € (hypothèse)
Déficit	- 6 184 €

Le déficit foncier égal à 6 184 € est déductible du revenu imposable.

Taux de rendement interne Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7 % contre 4,8 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).

Exemple 2 : Acquisition d'un trois pièces vétuste à Toulouse avec travaux de réhabilitation

Vous achetez un appartement de 60 m², en mauvais état, situé à Toulouse, d'une valeur de 90 000 € (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 30 000 €.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m² x 12,5 € par mois, soit 750 € (4 920 F).

Vous pouvez déduire 9 600 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 3 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 3 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 78 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel	7 500 € (loyer pratiqué < loyer plafond)
Déduction forfaitaire	- 450 € (7 500 x 6 %)
Amortissement	- 9 600 € (120 000 x 8 %)
Intérêts d'emprunt	- 5 500 € (hypothèse)
Autres charges	- 530 € (hypothèse)
Déficit	- 8 580 €

Le déficit foncier égal à 8 580 € est déductible du revenu imposable.

Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7,2 % contre 4,1 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).